

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários caracterizados como Shoppings Centers, para exploração comercial por meio de locação ou posterior alienação. As aquisições podem se dar pela totalidade ou fração ideal de cada ativo, conforme detalhado em seu Regulamento.

Início do Fundo

26/07/2019

CNPJ

33.046.142/0001-49

Número de Emissões

1

Gestor

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Taxa de Administração¹

1,00% ao ano sobre o PL do Fundo

Quantidade de Empreendimentos

7

Área Total dos Empreendimentos

140.810 m²

Patrimônio Líquido

R\$435.584.655,41

Valor Patrimonial/Cota

R\$101,18

Quantidade de Cotas

4.305.079

¹ Caso as cotas do Fundo venham a integrar índices de mercado, será utilizado o critério base de valor de mercado do Fundo. Observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGPIM. A Taxa de Administração também é composta pelos serviços de custódia, gestão e escrituração, conforme regulamento.

Nota do Gestor

Em dezembro, mais uma vez, o Banco Central cortou a taxa básica de juros em 0,5 ponto percentual, atingindo novamente seu menor nível histórico, 4,50% ao ano. Sobre novos movimentos, o mercado ainda se encontra dividido, principalmente após sinais de inflação com a disparada do preço da carne e dos combustíveis. Ainda assim, segundo o último Boletim Focus, este é o patamar de taxa é o esperado para o final de 2020. No entanto, algumas casas renomadas, ainda apostam em novos cortes na casa de 0,25 pontos percentuais entre fevereiro e março.

Ainda de acordo com o último Boletim Focus do ano, temos um crescimento projetado de 2,30% para o PIB em 2020. De acordo com o Ipea, prevê-se forte aceleração do consumo das famílias. Já a inflação também teve um leve ajuste para cima, marcada em 3,61% no próximo ano.

Neste mês analisamos novamente a Pesquisa de Intenção de Consumo das Famílias, o (ICF), que é um bom parâmetro sobre o comportamento do comércio. Após quatro altas consecutivas, o mês de dezembro teve uma leve queda de 0,8% em relação ao mês anterior. Este resultado pode ser explicado principalmente pelo movimento de antecipação de compras de fim de ano, com a *Black Friday* de novembro. No entanto, se olharmos o acumulado de 2019, tivemos um crescimento de 5,6%, sustentado principalmente pela situação mais propícia para compras à prazo.

Ainda em dezembro, tivemos a divulgação do índice ICVA de novembro, que mostrou novamente um crescimento real na casa dos 5,2% do varejo brasileiro, comparando-se com o mesmo período do ano anterior. O resultado foi positivamente impactado por efeito do calendário do mês, com o um sábado a mais e um feriado caindo ao final de semana. A *Black Friday*, por sua vez, que já havia apresentado um resultado forte em 2018, mostrou novamente um aumento do seu potencial, com a adesão maior do número de lojas físicas. Comparando-se tal crescimento com o mês anterior os setores de Serviços, Bens Duráveis e de Bens não duráveis registraram aceleração, influenciado pelos segmentos automotivo, de móveis e de supermercado, respectivamente.

Na frente do nosso Fundo, informamos que em novembro, atingimos novamente o recorde de ocupação do portfólio, fechando o mês com apenas 3,6% de vacância. Este patamar foi alcançado após novas locação em quatro shoppings do portfólio, são eles: Londrina Norte, Osasco Plaza, Ilha Plaza e Capim Dourado, sendo este último o mais relevante em termos saldo de ABL ocupada.

Em relação ao comportamento da cota no mercado secundário da B3, informamos que o Fundo apresentou negociações em 78,9% dos pregões deste mês, transacionando cerca de 2,6 milhões de reais. O valor de mercado encerrou em R\$ 118,85/cota, representando uma rentabilidade de mais de 18% para o cotista em relação ao IPO do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

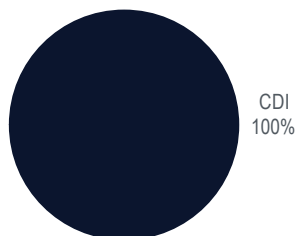
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em dezembro o Fundo não realizou nenhuma distribuição de rendimentos, dado a distribuição do mês se referir a competência de outubro (M-2), mês em que ainda tivemos a compensação do prejuízo contábil acumulado, influenciado principalmente pelo descasamento entre a competência e o caixa das receitas oriundas dos Shoppings no mês de agosto, com a entrada dos ativos no portfólio. As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

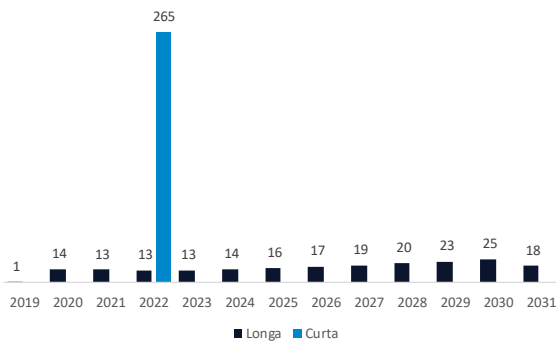
Obrigações

Em novembro tivemos o pagamento da terceira parcela de amortização da dívida longa do Fundo, é importante ressaltar que os valores referente as amortizações não transitam no resultado do Fundo. O gráfico do cronograma de amortização está retratado a seguir:

Índice de Reajuste



Cronograma de amortização (R\$ milhões)



Lembramos ainda que ocorrência de alguns eventos irá reduzir a remuneração da dívida curta. São eles, registro da alienação fiduciária do Capim Dourado, registro da alienação fiduciária do Londrina Norte e registro da alienação fiduciária de ações e documentos competentes de Macaé. Ainda estamos aguardando a reanálise dos títulos que foram apresentados ao cartório.

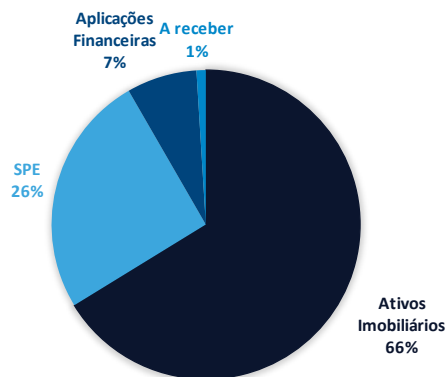
Carteira

Em novembro não houve nenhuma alteração na composição do portfólio de Shoppings do Fundo, sendo que a carteira permanece com 7 ativos, dos quais 3 estão alocados em sociedade de propósito específico (SPE).

O patrimônio líquido ao final de novembro era de 435,6 milhões, sendo que a participação em imóveis somada com a participação em companhias fechadas totalizava R\$ 829,2 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 66,4 milhões, se mantendo em linha com o mês anterior.

A composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos estão retratadas a seguir:

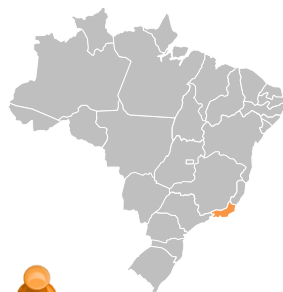
Ativos Imobiliários	599,4
SPE	229,8
Aplicações Financeiras	66,4
Obrigações	(463,0)
A pagar/a receber	3,0
Patrimônio Líquido	435,6





Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,4%
Vendas Totais	[R\$]	33.391.777
Receita de Locação	[R\$]	1.511.167
NOI - competência	[R\$]	1.658.969
SSR	[%]	9,4%
SSS	[%]	5,1%
Inadimplência	[%]	19,7%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	94,8%
Vendas Totais	[R\$]	10.530.314
Receita de Locação	[R\$]	489.030
NOI - competência	[R\$]	188.568
SSR	[%]	17,2%
SSS	[%]	-1,4%
Inadimplência	[%]	6,7%



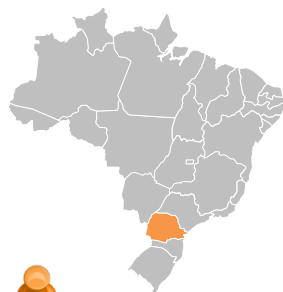
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	94,8%
Vendas Totais	[R\$]	32.749.183
Receita de Locação	[R\$]	1.426.920
NOI - competência	[R\$]	1.175.991
SSR	[%]	4,4%
SSS	[%]	9,2%
Inadimplência	[%]	7,7%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	96,0%
Vendas Totais	[R\$]	33.220.588
Receita de Locação	[R\$]	2.198.259
NOI - competência	[R\$]	2.134.613
SSR	[%]	47,7%
SSS	[%]	3,1%
Inadimplência	[%]	11,4%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	96,6%
Vendas Totais	[R\$]	23.520.594
Receita de Locação	[R\$]	824.769
NOI - competência	[R\$]	586.658
SSR	[%]	3,7%
SSS	[%]	-0,2%
Inadimplência	[%]	-2,0%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	27.978.297
Receita de Locação	[R\$]	2.102.279
NOI - competência	[R\$]	2.276.429
SSR	[%]	5,3%
SSS	[%]	9,5%
Inadimplência	[%]	4,2%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,0%
Vendas Totais	[R\$]	28.157.347
Receita de Locação	[R\$]	1.371.845
NOI - competência	[R\$]	1.356.899
SSR	[%]	-12,5%
SSS	[%]	15,8%
Inadimplência	[%]	5,9%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	96,4%
Vendas Totais	[R\$]	146.453.877
Receita de Locação	[R\$]	7.204.107
NOI - competência	[R\$]	6.617.544
SSR	[%]	18,2%
SSS	[%]	8,7%

² Os resultados operacionais dos Shoppins consideram a totalidade dos ativos. Lembramos ainda que Casa&Gourmet, Osasco e Plaza Macaé estão dentro de SPEs. A Tabela referente ao Portfólio já considera os resultados com base na fração ideal de cada ativo.

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo em novembro foi positivo em R\$ 2,606 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo em R\$ 1,408 milhões dado principalmente pelas inadimplências oriundas do regime caixa de contabilização, que serão revertidas no próximo mês. Assim, o resultado passível de distribuição ficou positivo em R\$ 1,199 milhões.

Importante ressaltar que dezembro marcou o último mês de ajuste do prejuízo contábil acumulado originado pelo descasamento de caixa e competência que tivemos em agosto com a entrada dos ativos. Sendo que no acumulado temos um saldo positivo de R\$ 941 mil.

DESEMPENHO	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19
Receitas	294.732	6.089.610	5.437.023	6.110.584	6.697.797
Receita Imobiliária		4.864.870	4.426.108	5.209.339	5.836.769
Receita Financeira	294.732	512.012	298.186	148.921	187.896
Receita de Dividendos		712.728	712.728	752.324	673.132
Despesas	(84.006)	(4.765.271)	(4.044.330)	(4.876.188)	(4.091.428)
Despesas Operacionais	(84.006)	(1.773.069)	(1.086.722)	(1.844.188)	(1.453.223)
Despesas Financeira		(2.992.202)	(2.957.608)	(3.032.000)	(2.638.205)
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	210.726	1.324.338	1.392.693	1.234.396	2.606.370
Ajuste Gerencial	14.583	(3.012.617)	(1.124.066)	(297.239)	(1.407.789)
Resultado Ajustado	225.310	(1.688.278)	268.627	937.157	1.198.581
Rendimento distribuído cota	-	-	-	-	-

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	141
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,4%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	119
Vagas:	580
Ocupação³:	96,0%

Shopping Osasco Plaza



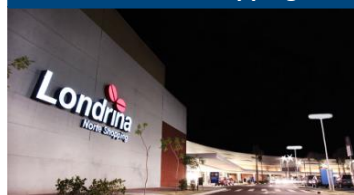
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	131
Vagas:	1.100
Ocupação³:	98,6%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100.00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	20
Vagas:	314
Ocupação³:	94,8%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	125
Vagas:	1.500
Ocupação³:	96,6%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,0%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	169
Vagas:	2.250
Ocupação³:	94,8%

³ Data base: Novembro/19.

Dados financeiros e operacionais: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações, consultar:

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

OI-RE-Shopping@btgpactual.com
sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Contato: +55 11 3383-2000/ +55 21 3262-9600



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.